
Årsredovisning

BRF KORPEN 6
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769616-3521

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KORPEN 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 316 163 kr.

Föreningen äger fastigheten Korpen 50 i Malmö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader (ett gathus och ett gårdshus) med 19 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1913. Fastighetens adress är Friisgatan i 6, 6A-C, 211 46 Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	6	2	9

Total tomtarea:	1 104 m ²
Total bostadsarea:	1 766 m ²
Total lokalarea:	692 m ²

Årets taxeringsvärde	28 497 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 831 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2016-05-31 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ronny Capion	Ordförande	Stämman	2017
Martin Perdomo	Ledamot	Stämman	2017
Anders Bordas Semmelweis	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Stefan Ignell		Stämman	2017
---------------	--	---------	------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Dillon AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
-----------	----------------------	---------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 482 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 788 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret till underhållsfond har skett enligt ekonomisk plan med 57 504 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Fönster renovering	2011
Takrenovering	2012/2013
Relining avloppsstammar	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning trapphus och källare	58
Värmepump	127
Säkerhetsdörrar	603

Planerat underhåll det kommande året

Byta/renovera några av fönsterna ut mot Friisgatan, samt måla alla fönster.
Målning av trapphus 6b

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre reparations- och underhållskostnader.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 692 kvm, vilket motsvarar 28,15 procent av fastighetens totalyta.

I resultatet ingår avskrivningar med 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 517 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

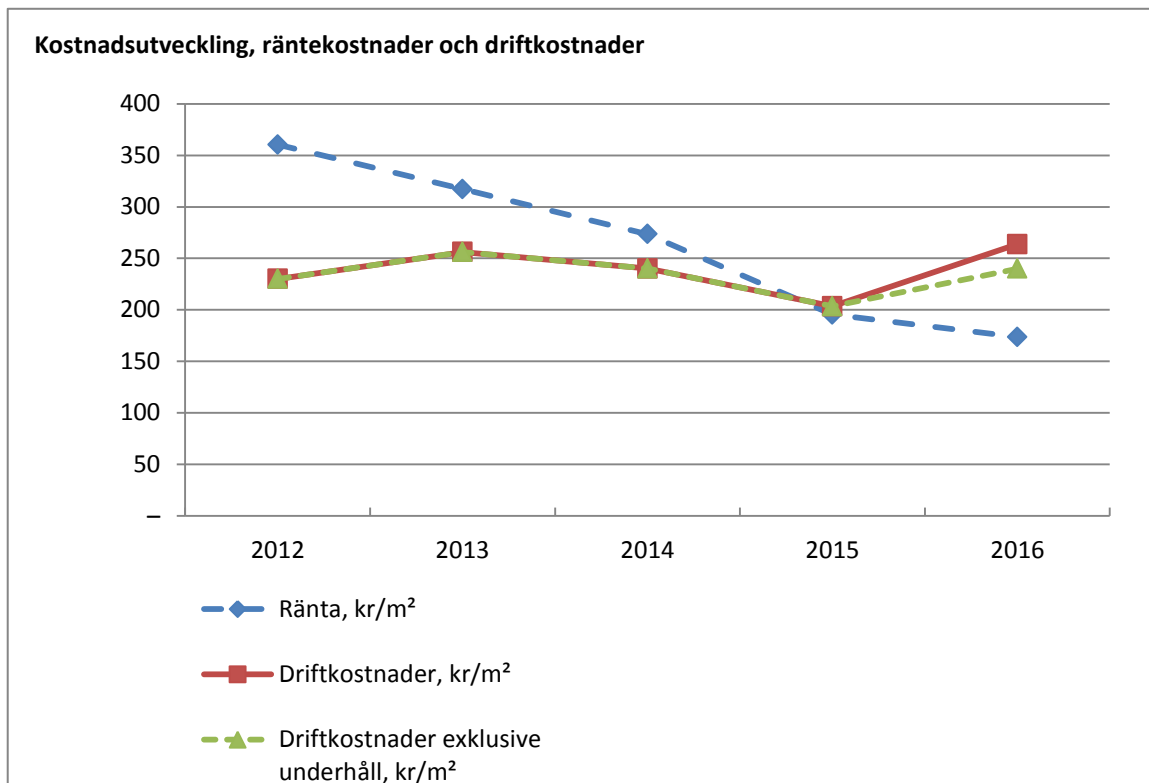
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom nr 9 som upplåts med hyresrätt). Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 825	1 833	1 791	1 768	1 716
Resultat efter finansiella poster	166	248	34	69	13
Årets resultat	166	248	34	69	13
Resultat exklusive avskrivningar	517	561	346	169	41
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	459	505	291	115	- 12
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	23	23	22	22	22
Balansomslutning	47 863	47 841	47 620	47 519	47 825
Soliditet	53%	53%	52%	52%	52%
Likviditet	167%	242%	152%	47%	153%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	482	513	513	484	477
Driftkostnader, kr/m ²	264	203	240	256	230
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	240	203	240	256	230
Ränta, kr/m ²	174	195	274	317	360
Underhållsfond, kr/m ²	151	151	128	106	84
Lån, kr/m ²	8 990	9 050	9 108	8 967	8 998

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 194 322	24 889 549	372 167	-1 483 476	248 287
Disposition enl. årsstämmobeslut				248 287	- 248 287
Reservering underhållsfond			57 504	- 57 504	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 58 310	58 310	
Årets resultat					166 380
Vid årets slut	1 194 322	24 889 549	371 361	-1 234 383	166 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 235 189
Årets resultat före fondförändring	166 380
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-57 504
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 310
Summa underskott	<u>-1 068 003</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 068 003
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 825 014	1 832 663
Övriga rörelseintäkter	3	1 905	1 884
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 826 919	1 834 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 648 208	- 500 149
Övriga externa kostnader	5	- 156 638	- 221 905
Personalkostnader	6	- 80 822	- 72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 350 337	- 312 869
Summa rörelsekostnader		-1 236 004	-1 107 204
Rörelseresultat		590 914	727 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 218	1 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 426 752	- 480 225
Summa finansiella poster		- 424 534	- 479 057
Resultat efter finansiella poster		166 380	248 287
Årets resultat		166 380	248 287

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	46 865 221	46 586 778
Inventarier, verktyg och installationer	11	101 600	–
Summa materiella anläggningstillgångar		46 966 821	46 586 778
Summa anläggningstillgångar		46 966 821	46 586 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 775	2 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 744	20 290
Summa kortfristiga fordringar		46 519	23 140
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	600 000
Summa kortfristiga placeringar		–	600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	849 715	630 910
Summa kassa och bank		849 715	630 910
Summa omsättningstillgångar		896 234	1 254 050
SUMMA TILLGÅNGAR		47 863 055	47 840 827

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 083 871	26 083 871
Underhållsfond		371 361	372 167
Summa bundet eget kapital		26 455 232	26 456 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 234 383	-1 483 476
Årets resultat		166 380	248 287
Summa fritt eget kapital		-1 068 003	-1 235 189
Summa eget kapital		25 387 229	25 220 849
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	21 937 748	22 101 603
Summa långfristiga skulder		21 937 748	22 101 603
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	158 587	144 400
Leverantörsskulder		107 016	111 120
Övriga skulder	16	62 356	44 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	210 118	217 991
Summa kortfristiga skulder		538 078	518 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 863 055	47 840 827

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	166 380	248 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	350 337	312 869
Årets skatt	516 717	561 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
	<u>516 717</u>	<u>561 156</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-23 379	42 571
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	5 515	71 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>498 854</u>	<u>674 967</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-603 380	0
Investeringar i inventarier	-127 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-730 380</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-149 668	-141 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-149 668</u>	<u>-141 408</u>
Årets kassaflöde	-381 195	533 559
Likvida medel vid årets början	<u>1 230 910</u>	<u>697 351</u>
Likvida medel vid årets slut	849 715	1 230 910
(se Not 13 och Not 14)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2128
Tak och fasader	Linjär	40 år	2052
Relining	Linjär	20 år	2032
Säkerhetsdörrar	Linjär	50 år	2065
Värmepump	Linjär	5 år	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	851 172	851 172
Årsavgifter, lokaler	59 940	59 940
Hyror, bostäder	119 946	119 319
Hyror, lokaler	798 756	806 232
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 800	- 4 000
	<u>1 825 014</u>	<u>1 832 663</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	1 920	1 920
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 15	- 36
	<u>1 905</u>	<u>1 884</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	86 609	23 166
Underhåll	58 310	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	85 062	82 684
Försäkringspremier	20 290	19 181
Kabel- och digital-TV	10 668	13 179
Trädgårdsskötsel	3 644	5 265
Städning gemensamma utrymmen	- 81	1 264
Obligatoriska besiktningar	24 025	5 125
Förbrukningsmateriel	5 127	5 829
Vatten	46 686	43 846
El	39 740	40 553
Uppvärmning	228 531	221 312
Sophantering och återvinning	39 596	38 745
	<u>648 208</u>	<u>500 149</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	97 809	94 359
IT-kostnader	366	363
Juridiska kostnader	437	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	14 036	21 437
Möteskostnader	16 737	2 548
Övriga förvaltningskostnader	776	3 214
Representation	409	300
Telefon och porto	4 704	4 074
Medlems- och föreningsavgifter	11 327	11 854
Köpta tjänster	7 527	1 181
Konsultarvoden	2 310	–
Bankkostnader	200	200
Advokat och rättegångskostnader	–	81 250
	<u>156 638</u>	<u>221 905</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	55 000	55 000
Övriga arvoden (arbeten i fastigheten)	6 500	–
Summa	<u>61 500</u>	<u>55 000</u>
Sociala kostnader	19 322	17 281
	<u>80 822</u>	<u>72 281</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	240 259	240 259
Tillkommande utgifter	84 678	72 610
Maskiner	25 400	–
	<u>350 337</u>	<u>312 869</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	347	1 112
Övriga ränteintäkter	1 871	56
	<u>2 218</u>	<u>1 168</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	426 752	479 515
Övriga räntekostnader	–	710
	<u>426 752</u>	<u>480 225</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 760 808	27 760 808
Mark	17 431 080	17 431 080
Tillkommande utgifter	2 224 218	2 224 218
	<u>47 416 106</u>	<u>47 416 106</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (säkerhetsdörrar)	603 380	–
	<u>603 380</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>48 019 486</u>	<u>47 416 106</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 611 498	- 371 239
Tillkommande utgifter	- 217 830	- 145 220
	<u>- 829 328</u>	<u>- 516 459</u>
Årets avskrivning byggnader	- 240 259	- 240 259
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 84 678	- 72 610
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 154 265</u>	<u>- 829 328</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>46 865 221</u>	<u>46 586 778</u>
Varav		
Byggnader	26 909 051	27 149 310
Mark	17 431 080	17 431 080
Tillkommande utgifter	2 525 090	2 006 388
Taxeringsvärden		
bostäder	22 400 000	19 800 000
lokaler	6 097 000	6 031 000
Totalt taxeringsvärde	<u>28 497 000</u>	<u>25 831 000</u>
varav byggnader	16 494 000	15 487 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Årets anskaffningar		
Maskiner	127 000	–
Summa anskaffningsvärden	<u>127 000</u>	–
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 25 400	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 25 400</u>	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>101 600</u>	–

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	22 784	20 290
Övriga förutbetalda driftkostnader	20 960	–
	<u>43 744</u>	<u>20 290</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	600 000
	<u>–</u>	<u>600 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel (Sparkonto i SBAB)	601 833	–
Förvaltningskonto i Swedbank	247 882	630 910
	<u>849 715</u>	<u>630 910</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 096 335	22 246 003
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 158 587	- 144 400
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>21 937 748</u>	<u>22 101 603</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,35%	2017-05-16	7 036 015		30 126	7 005 889
SBAB BANK AB	1,37%	2017-11-01	6 922 440		39 003	6 883 437
SBAB BANK AB	1,42%	2017-10-12	6 922 540		39 003	6 883 537
SBAB BANK AB	1,73%	2017-07-07	1 365 008		41 536	1 323 472
			22 246 003		149 668	22 096 335

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Övriga skulder

Skuld för moms	42 702	41 858
Skuld sociala avgifter och skatter	19 654	–
Clearing	–	3 006
	<hr/>	<hr/>
	62 356	44 864

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 227	17 281
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 335	–
Upplupna elkostnader	5 509	5 259
Upplupna värmekostnader	33 142	29 500
Upplupna revisionsarvoden	14 800	14 300
Upplupna styrelsearvoden	23 000	55 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 105	96 651
	<hr/>	<hr/>
	210 118	217 991

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	28 026 455	28 026 455
Summa ställda panter	<hr/>	<hr/>
	28 026 455	28 026 455

Malmö 2017-

Ronny Capion

Martin Perdomo

Anders Bordas Semmelweis

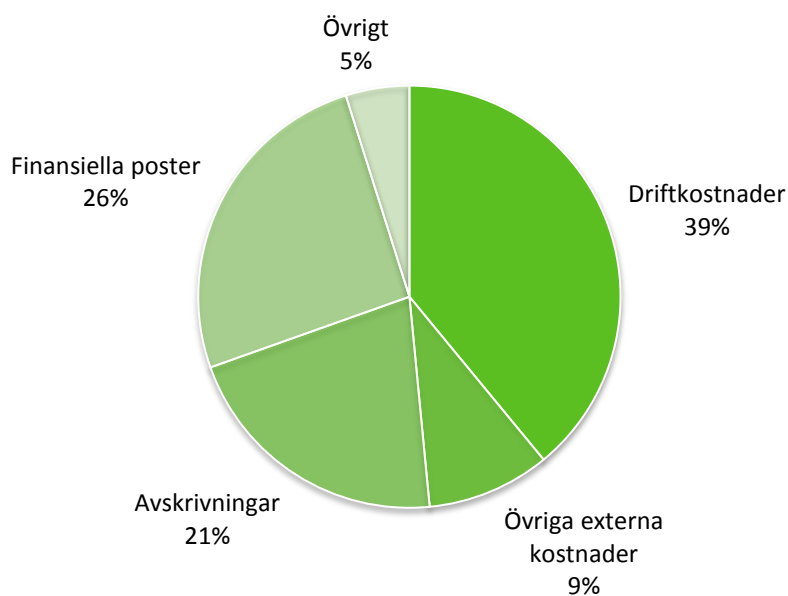
Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

Dillon AB

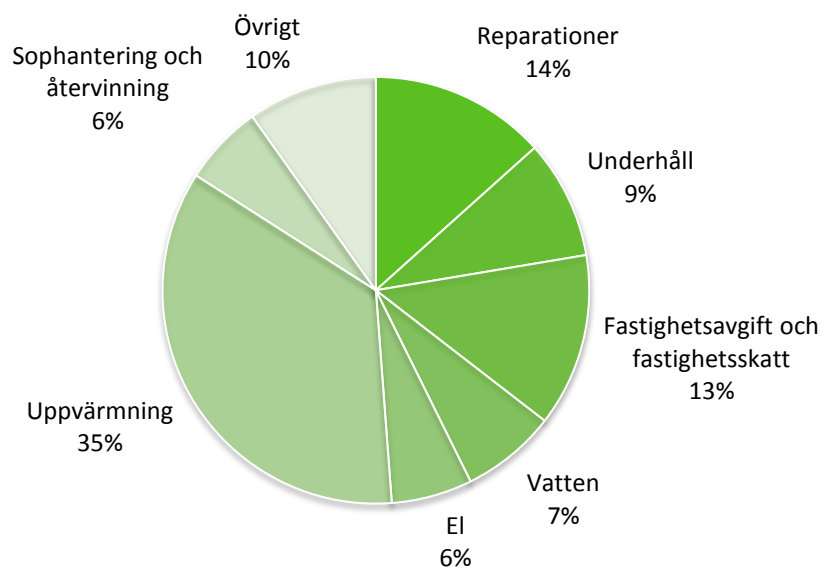
Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	648 208	500 149
Övriga externa kostnader	156 638	221 905
Personalkostnader	80 822	72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	350 337	312 869
Finansiella poster	424 534	479 057
Summa kostnader	1 660 539	1 586 261



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	86 609	23 166
Underhåll	58 310	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	85 062	82 684
Försäkringspremier	20 290	19 181
Kabel- och digital-TV	10 668	13 179
Trädgårdsskötsel	3 644	5 265
Städning gemensamma utrymmen	- 81	1 264
Obligatoriska besiktningar	24 025	5 125
Förbrukningsmateriel	5 127	5 829
Vatten	46 686	43 846
El	39 740	40 553
Uppvärmning	228 531	221 312
Sophantering och återvinning	39 596	38 745
Summa driftkostnader	648 208	500 149



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	1766	1766
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	49	13
Underhåll	33	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	48	47
Försäkringspremier	11	11
Kabel- och digital-TV	6	7
Trädgårdsskötsel	2	3
Städning gemensamma utrymmen	0	1
Obligatoriska besiktningar	14	3
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	26	25
El	23	23
Uppvärmning	129	125
Sophantering och återvinning	22	22
Summa driftkostnader	367	283

BRF KORPEN 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KORPEN 6 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

